

# BEGRÜNDUNG

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans vom 01.08.2024

## **VORHABEN**

13. Änderung Flächennutzungsplan  
im Bereich „Nördlich der von-Gutenberg-Straße“  
Gemarkung Herschfeld

## **LANDKREIS**

Rhön-Grabfeld

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale  
Rathausgasse 2  
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 01.08.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	9
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	11
2.	Bestandssituation .....	13
2.1	Bebauung und Nutzung .....	13
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	14
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	14
2.4	Wasserwirtschaft .....	15
2.5	Altlasten, Bodenschutz .....	16
2.6	Geogefahren.....	17
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	17
2.8	Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum .....	18
2.9	Ver- und Entsorgung.....	18
3.	Verfahrenshinweise .....	20
3.1	Art des Verfahrens .....	20
3.2	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	20
4.	Planungsvorgaben.....	21
4.1	Landesentwicklungsplan.....	21
4.2	Regionalplan.....	22
4.3	Flächennutzungsplan.....	27
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	27
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet .....	27
5.	Planinhalte und Begründung .....	28
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	28
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	30
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	30
6.2	Umweltschutz .....	30
6.3	Klimaschutz .....	30
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	31
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	31
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	31
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	32

6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	32
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	32
6.10	Belange der Wirtschaft .....	32
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	32
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	33
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	33
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	33
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	34
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	34
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	34
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	34
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	34
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	34
7.	Flächenbilanz.....	35

## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht (Bericht, BAURCONSULT, Stand: 01.08.2024)

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Herschfeld der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale befindet sich nördlich der von-Guttenberg-Straße eine bisher unbebaute Freifläche. Aufgrund des in ca. 350 m Nähe neu errichteten Campus des Rhön-Klinikums Bad Neustadt a.d. Saale entsteht für diese Freifläche eine Aufwertung der Lagegunst. So ist durch den Zusammenschluss mehrerer Bauherren die Errichtung von vier Wohnkomplexen geplant.

Die insgesamt max. 84 Wohneinheiten umfassend geplante Wohnanlage soll sich entsprechend der bewegten Topografie entlang der von-Guttenberg-Straße aufgliedern. Die Erschließung der Fläche ist über die von-Guttenberg-Straße gegeben.

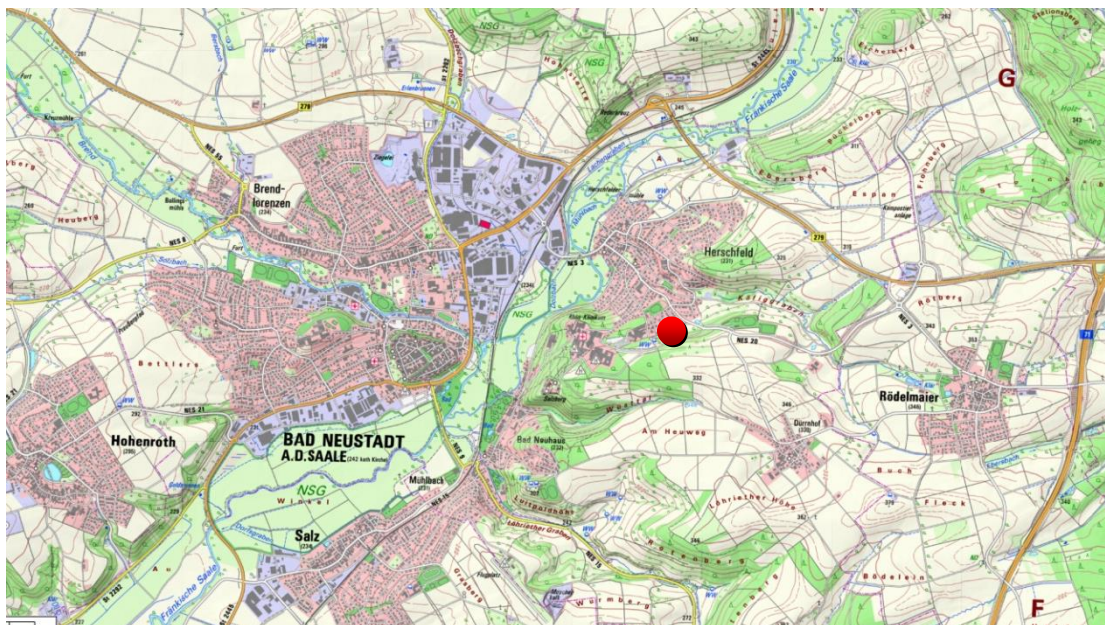


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Bereich der geplanten Bebauung ist weder Teil eines bisherigen Bebauungsplanes noch Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale. So sind für die planungsrechtliche Umsetzung der Wohnanlage die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung / Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Grundlage für diese Bauleitplanungen bildet das Bebauungskonzept des Architekturbüro eckert+heckelsmüller architekten. Dieses Konzept resultiert aus einer Abstimmung vor Ort mit Stadtrat und Bürgern

anhand von 3D Visualisierungen und anschaulichen Modellen zur Eingliederung der Gebäude in die Topografie und Anbindung an den bestehenden Ortsrand. Nach dem Ortstermin am 8. August wurden die Zielsetzungen des Stadtrates und der Ortseinsicht in einer Planvariante vom 12.11.2019 in der Sitzung des Stadtrates erläutert.

Sie umfasste folgende wesentlichen Inhalte:

- Reduzierung der baulichen Verdichtung auf dem Gesamtgrundstück und Reduktion der baulich versiegelten Flächen
- Veränderung des Wohnungsmixes, Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten, der Gesamtwohnfläche und der notwendigen Stellplätze
- Auflockerung der städtebaulichen Gebäudestellung auf dem Grundstück
- Beachtung baulich bedingter Schattenwurfscenarien auf die talseits stehenden Bestandswohnhäuser
- Regenwasserretention über begrünte Flachdächer und im Baukörper integrierte Regenwasserrückhaltebecken
- Größtmöglicher Erhalt der talseitigen Waldfläche
- Vorhalten von Besucherstellplätzen, sowie Angebot eines Car-Sharing Modells

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale am 04.07.2019. Der jeweilige Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt.

#### 1. Strukturdaten:

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, Kreisstadt des Landkreises Rhön-Grabfeld, ist gemäß Landesentwicklungsplan Bayern und Regionalplan Main Rhön als Oberzentrum (gemeinsam mit Bad Kissingen) ausgewiesen. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt Bad Neustadt a.d. Saale im allgemeinen ländlichen Raum, mit besonderem Handlungsbedarf.

Bad Neustadt a.d. Saale ist über die B279 bzw. B287/St2245 in unmittelbarer Nähe an die Bundesautobahn A71 Schweinfurt/Suhl/Erfurt und somit bestens an den überörtlichen Verkehr angebunden. Darüber hinaus ist Bad Neustadt a.d. Saale mit eigenem Bahnhof an die überregionale Eisenbahnverbindung Schweinfurt – Meiningen – Erfurt angebunden.

Die Entwicklungsdynamik der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ist stark durch den vor kurzem errichteten RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt a.d. Saale geprägt. Dieser Campus befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums auf einer bewaldeten Anhöhe der von-Guttenberg-Straße und ist schon von weitem wahrnehmbar. Die vielen Besucher des Campus können neben einem modernen Gesundheitspark auch die reizvolle Landschaft der Region wahrnehmen und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verfolgen, die sich durch viele Projekte der Städtebauförderung zu einem attraktiven zentralen Ort entwickelt hat. Durch den Zusammenschluss des Bäderlandes Bayerische Rhön (Landkreis Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld) bietet sich zudem eine herausragende Chance für die weitere Forcierung der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich Gesundheit – Wellness – Kultur - und Tourismus.

2018 lebten in Bad Neustadt a.d. Saale 15.411 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre lässt sich in zwei Phasen unterteilen. So sank die Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2014 um 616 Einwohner von 15.669 auf 15.053. Seit 2015 ist hingegen wieder ein positiver Trend zu sehen. So stieg die Einwohnerzahl bis 2018 wieder auf 15.411, was gegenüber dem Jahr 2014 ein Plus 358 von Einwohnern bedeutet. Das Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2031 wieder um 2,3 % auf etwa 15.050 sinken wird. Eine geringfügig schlechtere Entwicklung wird auch für den gesamten Landkreis Rhön-Grabfeld vorausgesagt (- 4,1 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße Bad Neustadts beträgt bei 7.929 Wohnungen (Stand 2018) rd. 1,95 Einwohner je Wohnung.

## 2. Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen, lässt sich folgendes zusammenfassen: Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaulandflächen befinden sich lediglich im Stadtteil Brendlorenzen und den beiden kleineren Ortsteilen Dürrnhof und Löhrieth. Für einen Teil dieser Flächen wird derzeit die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet. Diese Bereiche sind aber vom Siedlungsgefüge her eher für Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet, aufgrund des eher ländlich geprägten Wohnumfeld.

In den übrigen Stadt- und Ortsteilen finden sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich kleinere Arrondierungen, die aufgrund ihrer Lage und ihres Größenzuschnitts aber nur bedingt für eine weiterführende Bauleitplanung geeignet erscheinen.

Ob und in welchem Umfang diese Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan tatsächlich notwendig und vor allem realistisch nutzbar sind, wird im Rahmen einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bewertet.

Konkrete Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich, finden sich erst auf Ebene bereits bestehender Bau- und Wohngebiete.

Insgesamt gibt es im gesamten Stadtgebiet, mit den Stadtteilen, ca. 226 Baulücken im Privatbesitz. Hiervon sind ca. 74 Baulücken dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die o.g. Flächen finden sich vor allem im nordöstlichen Teil von Hersfeld, am südwestlichen Ortsrand von Bad Neustadt sowie im nördlichen Teil von Brendlorenzen. Auch in den kleineren Ortsteilen Dürrnhof, Lebenhan und Löhrieth finden sich freie Bauplätze. Diese Verdichtungsmöglichkeiten mit bestehendem Baurecht sind aber differenziert zu betrachten. So lassen sich vor allem Bauplätze für Einfamilienhäuser finden, die für die Realisierung von Geschosswohnungsbau ungeeignet sind. Es sind im Siedlungsgebiet punktuell nur einige wenige größere Bauplätze vorhanden, die aber aufgrund ihrer Größe und der sie umgebenden städtebaulichen Strukturen lediglich für kleinere Mehrfamilienhäuser geeignet erscheinen und nicht die notwendigen Rahmenbedingungen für die vorliegende Planung bereithalten können.

Hinzu kommt, dass sich die angeführten Flächen in privater Hand befinden und zumeist in bereits älteren Baugebieten, ohne Bauzwang liegen. Der Großteil der Privateigentümer ist nach Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, aber nicht an einem Verkauf der Baulücken interessiert.

Bestehende Konversionsflächen für Wohnnutzung im unbeplanten Innenbereich stehen derzeit zur Umnutzung nicht zur Verfügung. Für das Gelände der ehemaligen Kreisklinik, strebt die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale an, ein förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Darüber hinaus gibt es ca. 200 leerstehende Wohngebäude in Bad Neustadt a.d. Saale (einschließlich der Stadtteile). Als Anreiz zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen in den Altortbereichen des gesamten Siedlungsgebietes hat die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ein kommunales Förderprogramm mit einer Förderung von bis zu 40.000 € je Anwesen aufgelegt. Dennoch

zeigt sich das nach Erfahrungen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nur wenige Eigentümer bereit sind Leerstände wiedernutzbar zu machen bzw. zu verkaufen oder zu vermieten.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen sind im Innenstadtbereich aufgrund der meistgeschlossenen Bauweise nicht möglich. Auch die bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausgebiete lassen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen, wie im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohngebäudekomplexes erkennen.

### 3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Zwischen 2019 und 2021 hat die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale 49 Interessenten für unbebaute und bebaute Grundstücke Wohngrundstücke im Rahmen des Flächenmanagements registriert. Aktuell hat die Stadt ca. 30 Interessenten für vorhandene städtische Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser registriert.

Basierend auf der unter Punkt 1. genannten Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.0) im Zeitraum von 2017 bis 2031 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 6,9 ha ermitteln, der sich vor allem aus Auflockerungsbedarf ergibt. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die für die Zukunft zu erwartender Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (u. a. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Dieser Bedarf nach Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung einerseits maßvoll und andererseits zielgruppenorientiert (Wohnraum im Geschosswohnungsbau) aufgegriffen. Die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen wird von der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, im Hinblick auf die beobachtete Nachfrage in diesem Wohnraumsegment, als notwendig erachtet. Die Stadt selbst wird im Rahmen der Bauleitplanung am Lebenhaner Weg einer kleinen Arrondierung im Stadtteil Dürrnhof den Bedarf an Einfamilienhäusern nachkommen.

### 4. Abschätzung der Folgekosten:

Die Folgekosten für die Erschließung der Bauparzelle mit den Gebäuden, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die von-Guttenberg-Straße an, so dass kein Neubau von Erschließungsstraßen erforderlich wird.

Die für die interne Erschließung erforderlichen Straßen- und Wegeverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom privaten Vorhabensträger hergestellt. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale und dem Vorhabensträger geregelt.



## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,61 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Herschfeld, einem Stadtteil der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale.

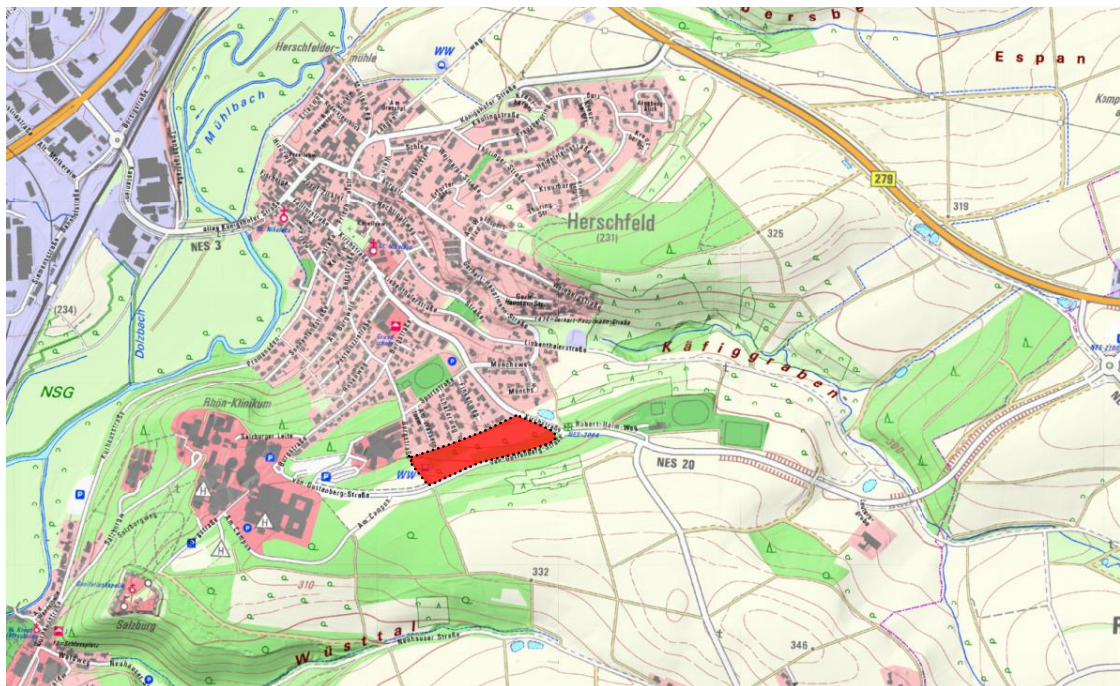


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Herschfeld, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Plangebiet ist derzeit bis auf die technische Einrichtung des Hochbehälters im Nordwesten unbebaut und schließt im Norden an die bestehende Siedlungseinheit des Stadtteils Herschfeld an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstück-Nr. 679 (teilweise), 682, 683, 684, 685, 686, 689, 690 und 691, Gemarkung Herschfeld.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung auf den Flurstück-Nr. 692/1, 692/2, 693/5, 694/5, 694/6, 695/4 und 695/5;
- im Osten durch die Kirchstraße (Flurstück-Nrn. 660/1, 689/1 und 690/1);
- im Süden durch die Fahrbahn der von-Guttenberg-Straße (Flurstück Nr. 681);
- im Westen durch das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 249 sowie den Flurweg Nr. 679

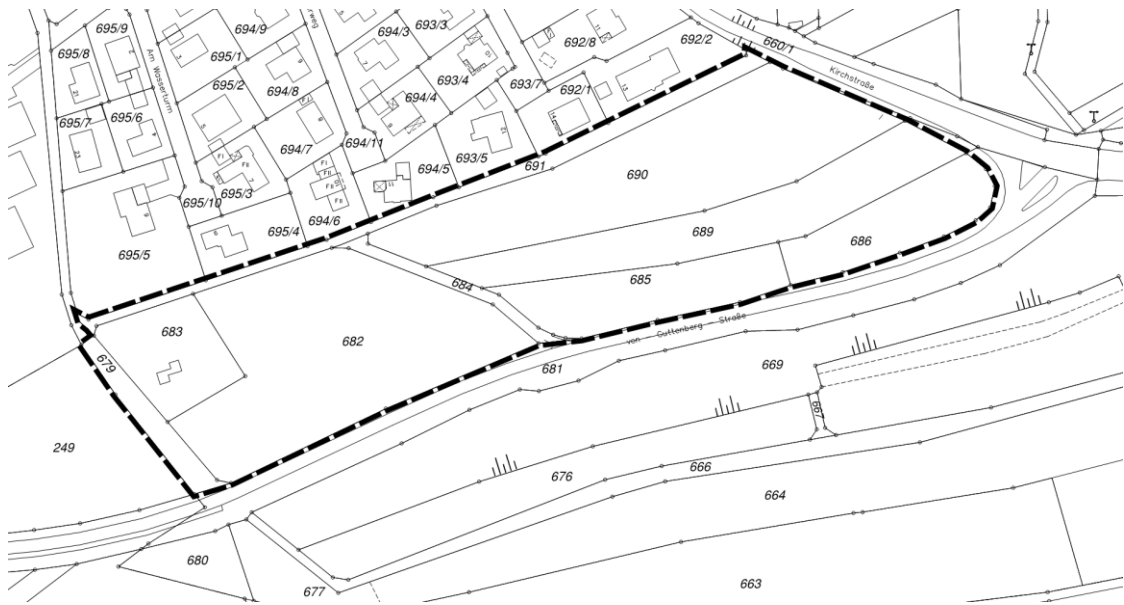


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Ergänzend zum o.g. Planbereich nördlich der von-Guttenberg-Straße, wird auch das Grundstück Flur-Nr. 3286 (Gemarkung Lebenhan) in den Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Das Grundstück grenzt unmittelbar westlich an die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Wollbach an.

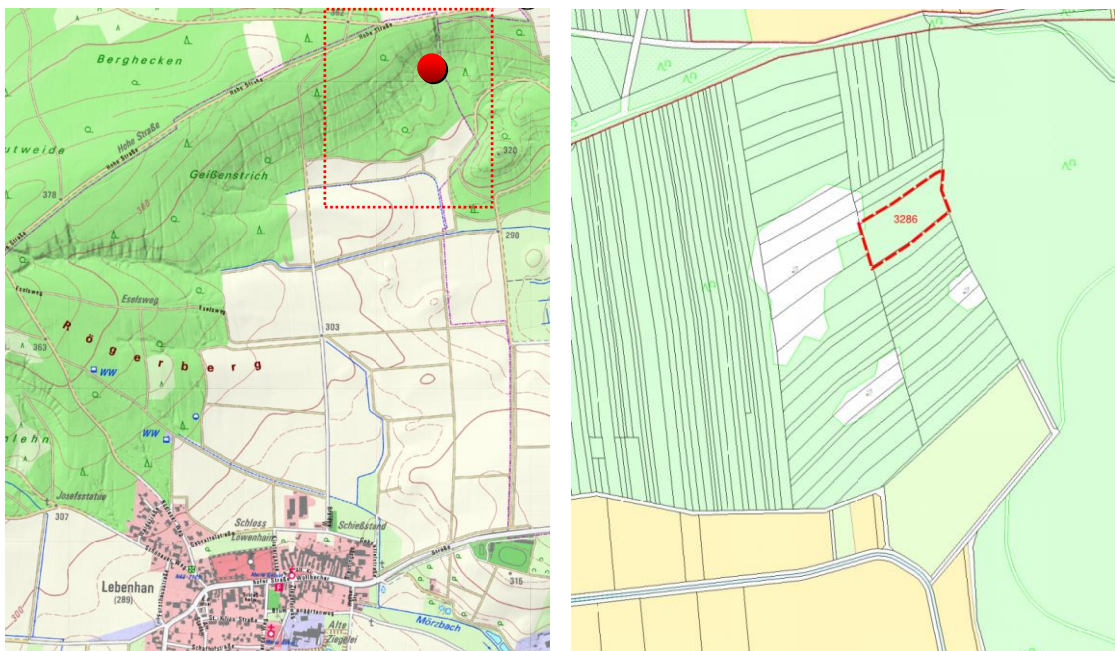


Abb. 4: Lage des Grundstück Flur-Nr. 3286 nördlich des Stadtteils Lebenhan, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum entsprechend dem unter Ziffer 1.1 dargelegten Bedarfs. Dabei sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. So beinhaltet die vorliegende Planung (13. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich des dazugehörigen Bebauungsplans) den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen, die durch den bisher verbreiteten Einfamilienhausneubau nicht berücksichtigt werden.

Weiterhin sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu wurden in der vorliegenden Planung (13. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich des dazugehörigen Bebauungsplans) Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u. a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Die bestehenden Grünstrukturen wurden so weit wie möglich als zu Erhalten festgesetzt, um die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich zu erhalten. Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden konnten, wurden entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden in der vorliegenden Planung (13. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich des dazugehörigen Bebauungsplans) Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u. a. Pflanzgebote, Pflanzlisten und die Auflage zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächen- und Gestaltungsplans).

Darüber hinaus sollen Bauleitpläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht in der vorliegenden Planung (13. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich des dazugehörigen Bebauungsplans) durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen, die die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll und qualitativ weiterentwickeln, so dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt / abgerundet wird.

Weiter führt das Baugesetzbuch diesbezüglich aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Hierzu ist anzumerken, dass der konkrete Bedarf nach Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser derzeit nicht ausreichend durch Flächenpotenziale im Innenbereich sowie in den bestehenden Wohnbaugebieten abgedeckt werden kann. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand von Herschfeld und unter Berücksichtigung der umgebenden Infrastruktur führt zu einer Arrondierung am Siedlungsrand. Gleichzeitig bietet der Standort in Herschfeld Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er im Bereich des neu errichteten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ benötigt wird.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 5: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Bis auf das Flurstück Nr. 683 ist der Geltungsbereich unbebaut. Hier befindet sich der Hochbehälter Herschfeld. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
679	Flurweg (geschottert)	öffentlich
682	unbebaut, Grünland, Wald und Hecken	privat
683	Hochbehälter „Herschfeld“	Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale
684	Flurweg (nur im Kataster vorhanden)	öffentlich
685	Wald	öffentlich
686	Wald	öffentlich
689	unbebaut, Grünland, Feldgehölze und Hecken	öffentlich
690	unbebaut, Grünland, Feldgehölze und Hecken	privat
691	Flurweg (Grünweg)	öffentlich

Ergänzend zum o.g. Planbereich nördlich der von-Gutenberg-Straße, wird auch das Grundstück Flur-Nr. 3286 (Gemarkung Lebenhan) in den Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Das Grundstück stellt eine Waldfläche dar.



Abb. 6: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In etwa 800 m südwestlicher Entfernung befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal „Salzburg“. Aufgrund der Entfernung sowie den topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal, wird dieses nicht durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt.

## 2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 7 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.

Eine Beschreibung des Bestandes sowie der Biotoptypenkartierung kann dem Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung) entnommen werden.



Abb. 7: Bestandsplan Grünordnung, Geltungsbereich Schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Eine ausführliche Beschreibung des Natur- und Artenschutzes ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wurden in dem der Flächennutzungsplanänderung begleitenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Darüber hinaus wurden Kartierungen für Reptilien durchgeführt, bei denen keine Individuen festgestellt werden konnten.

Auf die diesbezüglichen Anlagen 3 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), 5 (Aufhängen von Kästen, Biotopbaumkartierung und Zauneidechsenkartierung) und 8 (Kurzbericht zum Umhängen von Nistkästen und einem Stammabschnitt sowie Kontrolle der Ausgleichsfläche (Haselmäuse)) zum parallelen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

## 2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

Teilbereiche des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets „Bad Neustadt/Saale, St“ (Gebietsnummer 2220562700077), Zone 8 und 9, befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes. Hiernach sind in der Zone 8 Grab- und Bohrarbeiten nur bis 60,0 m und in der Zone 9 nur bis

zu 80 m unter Gelände zulässig, wenn hierdurch kein Gas und/oder mineralisches Wasser zutage tritt. Werden bei der Ausführung von Vorhaben diese erlaubnisfreien Grabungstiefen überschritten, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes beim Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet 4.2.3, zu beantragen.

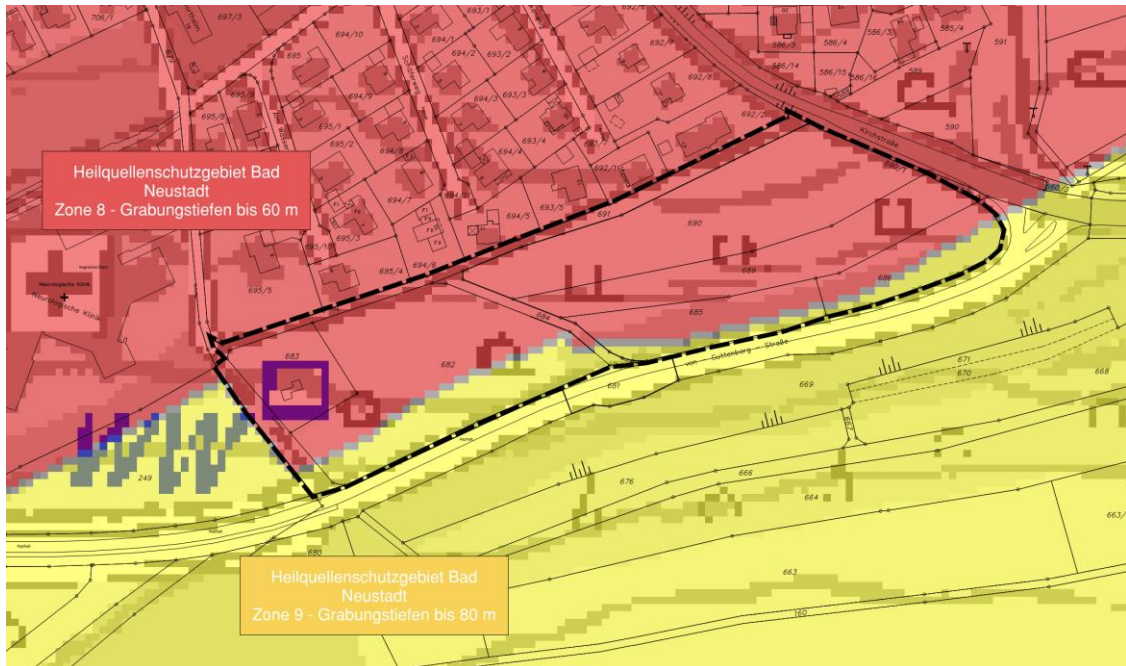


Abb. 8: Heilquellenschutzgebiet Bad Neustadt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: WWA Bad Kissingen; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Hochbehälter „Herschfeld“.

## 2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld -Abfallrecht und Bodenschutz- weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 aber auf folgendes hin: Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.



## 2.6 Geogefahren

Dem bayerischen Landesamt für Umwelt sind gemäß Stellungnahme vom 13.07.2021 im Planungsgebiet keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und des Unteren Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.

## 2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt entweder über die Kreisstraße NES20 (Kirchstraße), die in nordöstlicher Richtung in die Bundesstraße 279 mündet und von dort aus unmittelbar an die Bundesautobahn A71 (Anschlussstelle 25: Bad Neustadt a.d. Saale) angebunden ist, oder über die von der Kreisstraße NES20 (Kirchstraße) abzweigende von-Guttenberg-Straße, die südlich des Geltungsbereiches verläuft. Diese endet als Sackgasse im Bereich des „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ an einer großen Wendeplatte.

Die Geschwindigkeit entlang der von-Guttenberg-Straße ist südlich des Geltungsbereiches auf 60 km/h und westlich davon auf 30 km/h begrenzt. Die Geschwindigkeit auf der östlich angrenzenden Kirchstraße ist zwischen Ortsschild und Kreuzung von-Guttenberg-Straße auf 80 km/h begrenzt.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 2 und 4. Entsprechende Haltestellen befinden sich jeweils rd. 500 m westlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich beidseitig der von-Guttenberg-Straße Stellplätze des „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ sowie am Campus selbst ein großes Parkhaus.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld (Technisches Bauamt – Tiefbau) weist in seiner Stellungnahme vom 08.07.2021 darauf hin, dass die Kreisstraße NES 20 im Bereich des vorgesehenen Baugebietes nicht mehr Teil der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienenden Ortsdurchfahrt nach BayStrWG Art. 4 ist, sondern bereits Freie Strecke. Eine direkte Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist damit nicht zulässig. Sofern eine Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße beabsichtigt wird, hat diese über eine Erschließungsstraße und die Anlage einer Straßeneinmündung unter Beachtung der Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) zu erfolgen. Dabei sind auch die Überschneidungen mit der angrenzenden Einmündung der von-Guttenberg-Straße zu berücksichtigen. Das Landratsamt empfiehlt die Erschließung des Baugebietes von der von-Guttenberg-Straße aus vorzusehen.



Abb. 9: Straßen und Bushaltestellen, Geltungsbereich schwarz (Standort Bushaltestellen: Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

## 2.8 Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum

Das Luftamt Nordbayern, der Regierung von Mittelfranken, weist in seiner Stellungnahme vom 08.07.2021 darauf hin, dass sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Rettungsflugplatzes am Rhönklinikum befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Baukräne zur Errichtung der Wohnkomplexe sind zur Prüfung der Einflussnahme auf den nahen Hubschrauber-Rettungsflugplatz am Rhönklinikum mit mindestens drei Wochen Vorlauf bei der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern -, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg, (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) anzuzeigen.

## 2.9 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Löschwasserversorgung

Hersfeld ist an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Neustadt a.d. Saale angeschlossen. Bestehende Trinkwasserleitungen befinden sich nördlich und westlich des geplanten Baugrundstückes im Bereich der Flurwege Nrn. 679 (GGG 200) und 691 (GGG 150).

### Abwasser

Der Stadtteil Herschfeld verfügt im Umfeld des Plangebiets über ein Mischsystem.

Da im Umfeld kein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, um das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern, soll die Entwässerung des Plangebietes nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Saale-Lauer im Mischsystem über den Mischwasserkanal (DN 500 SB, Endschacht 321520) in der Kirchstraße erfolgen. Die Entwässerung des geplanten Baugebietes kann über den bestehenden Grünweg Flur Nr. 691 erfolgen und an den Mischwasserkanal angebunden werden.

Der Abwasserzweckverband Saale-Lauer weist hierzu in seiner Stellungnahme vom 07.07.2021 aber darauf hin, dass aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanalsystems und der Drossel im Stadtteil Herschfeld die Mischwassereinleitungsmenge am Übergabepunkt in die Kirchstraße auf maximal 25 l/s (Gesamtmenge aus Schmutz- und Oberflächenwasser) zu begrenzen ist. Hierfür sind im Rahmen weiterführender Bebauungsplanverfahren Regenrückhaltungen für die jeweiligen Erschließungsabschnitte zu berechnen und entsprechend festzusetzen. Somit wird einer gesicherten Erschließung im Hinblick auf die Entwässerung Rechnung getragen.

### Strom

Bad Neustadt a.d. Saale ist an das Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Rhön GmbH angeschlossen. Bestehende Niederspannungsleitungen befinden sich nördlich der geplanten Bebauung im Bereich des Flurweges Nr. 691.

### Gas

Der Stadtteil Herschfeld ist in Teilbereichen an das Gasversorgungsnetz der Bayerischen Rhön-gas GmbH angeschlossen. Die nächsten Leitungen befinden sich in etwa 350 m bis 400 m Entfernung im Bereich der Sportstraße bzw. im Bereich der Bergstraße. Rund 100 m südwestlich der geplanten Bebauung verläuft eine Ferngasleitung, die den ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ mit Gas versorgt.

### Telekommunikation

Herschfeld ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich nördlich des Plangebietes, im Bereich der Bergstraße sowie im Bereich der Kirchstraße.

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die geplante Nutzung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich der von-Guttenberg-Straße“ entspricht aber nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Bereich überwiegend als „Grünfläche“ dar. Der Bereich des Hochbehälters „Herschfeld“ ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird.

#### **3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Herschfeld als Stadtteil Stadt Bad Neustadt a.d. Saale sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.01.2020) liegt Bad Neustadt a.d. Saale im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Weiter ist die Kreisstadt Bad Neustadt a.d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

- 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (siehe hierzu Ziffer 1.1, Seite 4 ff.). Gleichzeitig weist die Planung aufgrund ihrer vorgesehenen Dichte gegenüber einer traditionellen Einfamilienhausbebauung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf. Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum gezielt dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dies reduziert den Pendlerverkehr und stärkt dadurch das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen im Siedlungsbestand sind nicht vorhanden (siehe nachfolgend 3.2). Gleichzeitig wird das Anbindegebot (siehe nachfolgend 3.3) berücksichtigt, sodass es sich hierbei insgesamt um eine angemessene Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbestands handelt.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen sind im bestehenden Siedlungsbestand nicht vorhanden. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand (siehe nachfolgend 3.3) eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden, um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können. Entsprechend schließt das Plangebiet nördlich an den bestehenden Siedlungsbereich Herschfelds an. Der bestehende „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ befindet sich in ca. 350 m westlicher Entfernung. Südlich verläuft die von-Guttenberg-Straße, die auch der verkehrlichen Erschließung der geplanten Bebauung dient. Entsprechend handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Siedlungsrandes. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher und aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

Bad Neustadt a.d. Saale ist die Kreisstadt des Landkreises Rhön-Grabfeld und liegt in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Auch der Regionalplan der Region Main-Rhön definiert Bad Neustadt a.d. Saale zusammen mit der Stadt Bad Kissingen im Verbund als gemeinsames Oberzentrum und verortet die Stadt ebenso im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Wie in Abbildung 10 zu sehen ist (siehe unten) befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht lediglich im Bereich des festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Neustadt/Saale, St“ (siehe hierzu auch Ziffer 2.4, Seite 15 f.). Weitere zeichnerische Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung finden sich nicht im Plangebiet. Erst wieder in etwa 600 m Entfernung finden sich im Bereich der Fränkischen Saale zeichnerische Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

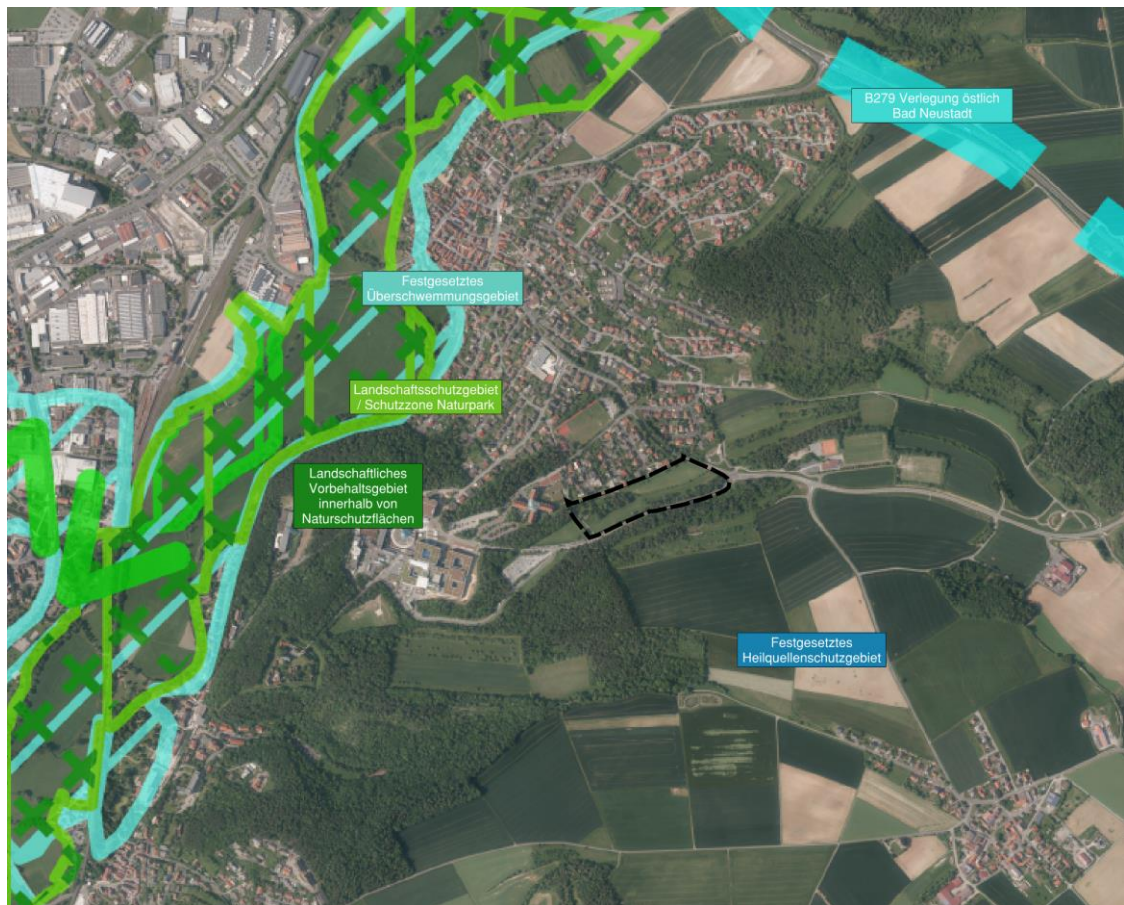


Abb. 10: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischer Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

- Kapitel A III Zentrale Orte, Ziffer 2.4.2:

(Z) (...) Bad Neustadt a.d. Saale soll in seinen (...) zentralen Versorgungsaufgaben für den nördlichen Teil der Region gestärkt werden.

→ In der Begründung zur Ziffer 2.4.2 geht der Regionalplan darauf ein, dass Bad Neustadt a.d. Saale u.a. eine erhebliche Bedeutung als industriell-gewerblicher Arbeitsplatzschwerpunkt für die Region aufweist. Dadurch ist Bad Neustadt a.d. Saale gemäß Regionalplan nach Schweinfurt das zweitgrößte Einzpendlerzentrum der Region mit der zweitgrößten Zahl an industriell-gewerblichen Arbeitsplätzen. Insgesamt stellt Bad Neustadt a.d. Saale somit ein Arbeitsplatzschwerpunkt für den gesamten Norden der Region dar. Diese wichtige Funktion soll gemäß Regionalplan gesichert und verbessert werden, um einem weiteren Bevölkerungsrückgang in diesem Teil der Region entgegenzuwirken.

Neben der Quantität des Arbeitsplatzangebots und der Qualität neuer Arbeitsplätze ist dabei heute zunehmend auch das Wohn- und Lebensumfeld ein wichtiger Standortfaktor, um

den Wegzug vor allem junger Fachkräfte aus der Region zu verhindern. So benötigt es je nach Lebenssituation und Lebensabschnitt auch zielgruppenspezifische Wohnraumangebote in Bad Neustadt die durch die vorliegende Planung Berücksichtigung finden sollen.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

(Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

→ Wie bereits zu den Vorgaben der Landesplanung beschrieben, ergeben sich aufgrund der Arbeitsplatzdichte des benachbarten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dadurch wird der wirtschaftliche Aufwand für die Erschließung verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft reduziert. Das Verkehrsaufkommen kann durch kürzere Pendlerwege möglichst geringgehalten werden. Vergleichbare und geeignete Flächen im Siedlungsbestand sind nicht vorhanden bzw. weisen keine vergleichbar gute Verknüpfung zwischen Arbeiten, Wohnen und ÖPNV-Anbindung auf.

(Z) Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden

→ Durch die angestrebte kompakte Siedlungsstruktur, die im Vergleich zu einer klassischen Einfamilienhausbebauung eine höhere Wohndichte aufweist, kann der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten und auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Somit wird auch dem Gebot der Verminderung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen.

Durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen sollen Aspekte der klimangepassten Stadtentwicklung (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen) aufgegriffen werden. Die bestehenden Grünstrukturen



werden zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich erhalten und in die Planung eingebunden werden.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.1:

(Z) Besonders in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung oder Anbindung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden.

→ Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des ca. 350 m entfernten „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass Wohnraum gezielt dort bereitgestellt werden kann, wo er benötigt wird. Dies reduziert den Pendlerverkehr und stärkt dadurch das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.2:

(Z) In den Kernbereichen vor allem der zentralen Orte mittlerer und höherer Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Auch eine kosten- und flächensparende Bauweise soll angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

→ Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen sind im bestehenden Siedlungsbestand nicht vorhanden. Dennoch wird durch die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbestand eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten und die Siedlungsfläche lediglich geringfügig als Arrondierung des Siedlungsrandes erweitert. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau. Dies trägt zu einer kosten- und flächensparenden Bauweise bei.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.3:

(Z) In den Ober- und Mittelzentren soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden

→ Der Regionalplan weist darauf hin, dass die durchschnittliche Siedlungsdichte innerhalb von Wohngebieten, selbst in den zentralen Orten nicht sehr hoch ist. Als Ursache wird u.a. gesehen, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten in der Vergangenheit große Flächen, mit einer geringen Bebauungsdichte in Anspruch genommen wurden. Die Regionalplanung weist entsprechend darauf hin, dass durch eine konzentriertere Bebauung, d. h. einer höheren Siedlungsdichte solchen Tendenzen entgegengewirkt werden kann. Dies kann entweder durch Geschoßwohnungsbau, einer verdichteten Einfamilienhausbebauung

oder durch eine gesunde Mischung von Geschößwohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau erreicht werden. Mit solchen Maßnahmen ist eine höhere Ausnutzung der Wohnbaugebiete in diesen Bereichen möglich. Entsprechend trägt die geplante kompakte Bauform hierzu in Abrundung zum bestehenden Siedlungsbestand bei.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.4:  
(Z) Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden.

→ Hierbei geht der Regionalplan einerseits auf für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum ein (v.a. Sozialer Wohnungsbau), ebenso aber auch darauf einem möglichst großen Bevölkerungsanteil die Bildung von Privateigentum in Form von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen zu ermöglichen. Damit soll die soziale Sicherheit erhöht und die räumliche Bindung gestärkt und damit landesplanerisch unerwünschten Abwanderungstendenzen, insbesondere aus den ländlichen Teilräumen, entgegengewirkt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels wird seitens der Regionalplanung explizit auch auf den Einsatz kostengünstiger verdichteter Bauformen hingewiesen, denn sie tragen dazu bei, den mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Flächenverbrauch entsprechend dem Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst gering zu halten.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i. d. F. vom 30.09.2004.

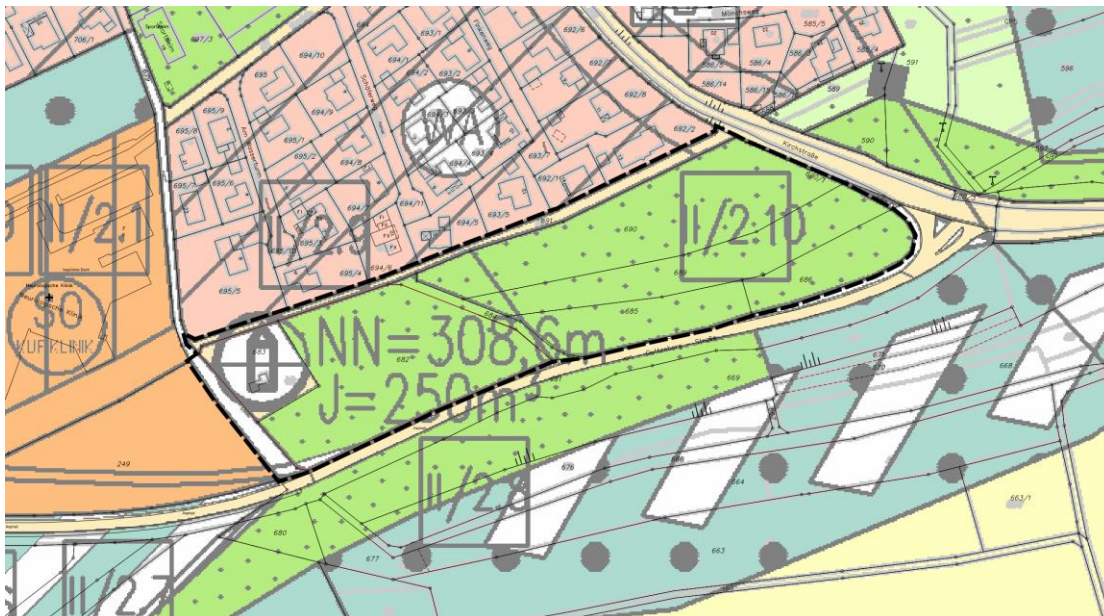


Abb. 11: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Stadt Bad Neustadt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich des Hochbehälters „Herschfeld“ ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Bebauungspläne für den „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“, diese sind für die vorliegende Bebauungsaufstellung aber nicht von Relevanz.

### 4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 sowie ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept der „NES-Allianz“ aus dem Jahr 2017. In beiden Konzepten finden sich keine konkreten Aussagen bzw. Maßnahmen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans.

## 5. Planinhalte und Begründung

Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale ist die Arrondierung des Siedlungsgebietes nördlich der von-Guttenberg-Straße durch die Darstellung von Wohngebietsflächen. Hierzu wird sowohl der westliche Teil des Änderungsbereichs an den Bebauungsplan „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ angepasst (Parallelverfahren), als auch der östliche Teilbereich als künftiger 2. Erschließungsabschnitt berücksichtigt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen Flur-Nr. 682, 684, 685, 686, 689 und 690 bisher als „Grünflächen“ dargestellt. Dieser Flächen werden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewidmet.
- Die Flächen Flur-Nr. 679 (Teilfläche) und 691 sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt und werden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewidmet.
- Die Fläche Flur-Nr. 683 bleibt wie bisher als „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen.

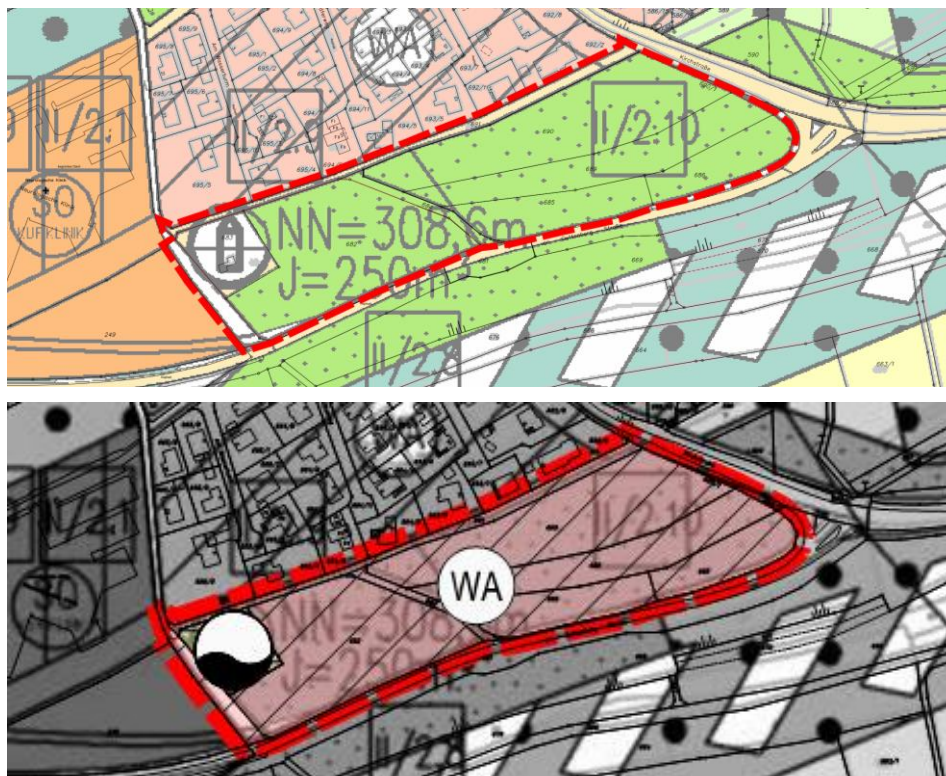


Abb. 12: Gegenüberstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans i. d. F. vom 30.09.2004 (oben), mit dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (unten)

- Ergänzend zur Änderung des eigentlichen Planbereiches nördlich der von-Guttenberg-Straße wird die bisherige Darstellung des Grundstücks Flur-Nr. 3286 (Gemarkung Lebnhan) als „Fläche für Wald“ um die Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt. Hierbei handelt es sich um die im Bebauungsplanverfahren „Nördlich der von-Guttenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ festgesetzte forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den darin vorgenommenen Eingriff in bestehende Waldflächen.

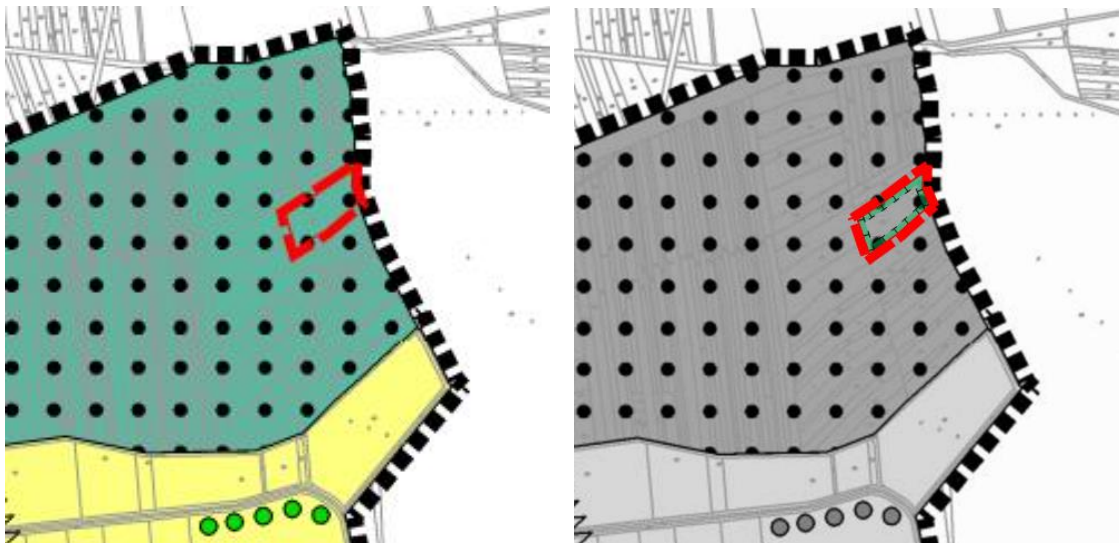


Abb. 13: Gegenüberstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans i. d. F. vom 30.09.2004 (links), mit dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts)

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### **6.2 Umweltschutz**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Ausweisung von Wohnbauflächen lediglich um eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Arrondierung des Ortsrandes handelt (siehe hierzu auch die Bedarfsbegründung unter Ziffer 1.1, Seite 5 ff.). Gleichzeitig wird die Flächenversiegelung sowie die Neuinanspruchnahme von Fläche durch die kompakte Bauweise des geplanten Geschosswohnungsbaus, im Vergleich zu flächenintensiveren Wohnformen (Einfamilienhausbebauung) minimiert. So kann trotz der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ üblichen geringen Grundflächenzahl insgesamt eine höhere bauliche Dichte (d.h. mehr Wohneinheiten) auf einer kleinen Fläche realisiert und somit der Eingriff auf den Grund und Boden reduziert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an bereits bestehenden Verkehrswegen sind keine neuen Verkehrsflächen notwendig. Darüber hinaus ist als öffentliche Verkehrsflächen nur noch ein Fußweg entlang der von-Guttenberg-Straße vorgesehen. Weiter tragen die Festsetzungen zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen dazu bei, den Eingriff in Grund- und Boden soweit wie möglich zu minimieren.

### **6.3 Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgenommen (u.a. zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen; zur Gestaltung von Dächern als Gründächer; zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie).

#### **6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr: 19.11035-b01a) vom 10.09.2020 durch das Ing. Büro IBAS für das Plangebiet angefertigt. Hierzu wird auf den Bebauungsplan mit seinen Anlagen verwiesen.

#### **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben der § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So besteht auf dem Wohnungsmarkt eine Nachfrage nach kleinerem Wohnraum in Form von Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern als Ergänzung zu den bestehenden Wohnraumangeboten im Bereich der traditionellen Einfamilienhausbebauung. Diese Nachfrage soll durch die vorliegende Planung bedient werden.

#### **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen, mit unmittelbarem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet von Herschfeld. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belang von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote des Stadtteils Herschfeld bzw. der Stadt Bad Neustadt bereitgestellt.

## **6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Bei dem geplanten Standort in Herschfeld handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung des Stadtteils Herschfeld.

Die Arrondierung bedeutet dabei aber nicht nur eine flächenhafte Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes, sondern auch eine qualitative Fortentwicklung des Wohnungsbestandes entsprechend des bestehenden Bedarfs.

Gleichzeitig führt die Planung zu einer besseren Verknüpfung zu dem in ca. 350 m westlicher Entfernung befindlichen „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ und somit zu einer Schaffung von Synergien für die Stadtentwicklung.

## **6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

## **6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **6.10 Belange der Wirtschaft**

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass ein Teil der Fläche nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aktuell landwirtschaftlich für den Anbau von Klee genutzt wird. Wie in



der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.08.2021 aber ebenfalls beschrieben, handelt es sich hierbei um Ackerland, dessen Bonität im unteren Durchschnitt des Gemeindegebietes liegt. Darüber hinaus ist die Fläche kleinteilig strukturiert, durch ihre Insellage von anderen landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten und topografisch stark geneigt. Daher wird die Fläche als landwirtschaftlich eher ungünstig zu bewirtschaften eingeschätzt. Insofern wird in der Abwägung dem Bedarf der Öffentlichkeit nach Wohnraum vor den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt.

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass eine Teilfläche des Geltungsbereichs als „Wald“ im Sinne des „Bayerischen Waldgesetzes“ definiert ist. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 37.07.2021 darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches mit den Flurnrn. 685 und 686 zwei vollständig bewaldete Grundstücke, sowie eine bewaldete Teilfläche im Norden des Grundstücks Flurnr. 682 befinden. Das Vorhaben nimmt daher direkt „Wald“ im Sinne des Art. 2 des 'Waldgesetzes für Bayern - Bayerisches Waldgesetz' (BayWaldG) in Anspruch. Sollten Waldflächen vorhabenbedingt beseitigt werden, ist dies als Rodung i.S. des Art..9 (8) BayWaldG zu betrachten. Als Ausgleich für die verlorengelassene Waldfläche und der damit untergegangenen Waldfunktionen sind auf Bebauungsplanebene entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, in Form von nahegelegenen Ersatzaufforstungen oder Aufwertungen bestehender Waldbestände zu erbringen.

#### **6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Planung schafft Synergien für die gesamte Stadtentwicklung, sodass Wohnraum zielgerichtet dort bereitgestellt werden kann, wo er im Bereich des stark gewachsenen „RHÖN-KLINIKUM Campus Bad Neustadt“ durch die dort arbeitenden Fachkräfte benötigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

#### **6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sind damit ausreichend berücksichtigt. Der Anschluss des Wohnbaugebietes an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

#### **6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da die geplante Wohnbebauung an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine untergeordnete Rolle.

### **6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

### **6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2010“ der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale trifft zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung keine Aussagen.

### **6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

Aufgrund des Klimawandels nimmt auch die Bedeutung von Sturzfluten im Bereich von Hanglagen zu.

Daher sind im Rahmen der Erschließungsplanung auch entsprechende Starkregenniederschläge zu berücksichtigen.

### **6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 3,61 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>in %</b>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>36.051 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. davon Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	30.325 m <sup>2</sup>	84,1 %
./. davon Flächen für Versorgungsanlagen	2.106 m <sup>2</sup>	5,9 %
./. davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.620 m <sup>2</sup>	10,0 %

### AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 01.08.2024

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau